



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060205

DOM
2019-12-10
Stockholm

Mål nr
F 9185-18

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2018-09-17 i mål nr F 2423-17, se bilaga A

PARTER

Klagande

Handelsbolaget Fritidsanläggningen Tanumstrand, 916835-3549
Tanumstrand
457 95 Grebbestad

Ombud: Advokat MR

Motpart

Tanums kommun
457 81 Tanumshede

Ombud: LJ

SAKEN

Omprövning av tomträttsavgäld för fastigheten X i Tanums kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom på så sätt att Mark- och miljööverdomstolen

a) fastställer den årliga avgälden för tomträtten till fastigheten X för

den avgäldsperiod som började löpa den 1 juli 2018 till 690 000 kronor, och

b) bestämmer att Handelsbolaget Fritidsanläggningen Tanumstrand ska ersätta Tanums kommun för dess rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med 34 000 kronor samt ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för mark- och miljödomstolens dom till dess betalning sker.

Dok.Id 1543278

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.hovratt@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

2. Handelsbolaget Fritidsanläggningen Tanumstrand ska ersätta Tanums kommun för dess rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 25 000 kronor samt ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för Mark- och miljööverdomstolens dom till dess betalning sker.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Handelsbolaget Fritidsanläggningen Tanumstrand (bolaget) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa den årliga avgälden för tomträtten till fastigheten X i Tanums kommun till 324 000 kr eller det belopp som Mark- och miljööverdomstolen finner skäligt. Bolaget har också yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen.

Tanums kommun har motsatt sig ändring av mark- och miljööverdomstolens dom.

Båda parter har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bolaget har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen och här tillagt i huvudsak följande: Byggrättens storlek ska i första hand utgå från befintlig bebyggelse och i andra hand från den av de sakkunniga beräknade byggrätten om 20 000 m² BTA (bruttoarea). Samstämmighet råder mellan parternas sakkunniga om att den teoretiska byggrätten enligt detaljplanerna för fastigheten uppgår till omkring 25 000 m² BTA. Med det avdrag om 5 000 m² för badanläggningen och multiarenan som kommunen tillämpat ska den totala teoretiska byggrätten anses vara 20 000 m². Hela den formella byggrätten i de detaljplaner som gäller för fastigheten är inte möjlig att utnyttja. Totalt skulle en byggrätt om 19 706 m² kunna utnyttjas.

Kommunen har här anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg: I nedsättningen av fastighetens byggrätt från 30 000 m² BTA till 25 000 m² har hänsyn även tagits till den eventuella avvikelse som kan finnas mellan teoretisk byggrätt enligt detaljplanerna för fastigheten och faktiskt användbar byggrätt med hänsyn till byggnadstekniska eller ekonomiska skäl. En stor multihall är en förutsättning för att kunna organisera riktigt stora konferenser med många gäster under hela året. I perioder har den aktuella hallen använts som uthyrd butiksyta. Den

begränsade byggrätt som gäller för multihallen är av stor betydelse för tomträttens samlade kvalitet och ekonomiska värde.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Avgälden ska bestämmas på grundval av det värde som marken äger vid tiden för omprövningen. Vid bedömandet av markvärdet ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som ska tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse. (13 kap. 11 § andra stycket jordabalken)

Av förarbetena framgår att avgälden ska motsvara en skälig ränta på markvärdet (NJA II 1953 s. 372 f.). Detta har i rättspraxis ansetts vara i princip liktydigt med kravet på förräntning av det investerade kapitalet som en tänkt köpare av marken i avröjt skick kan antas ha räknat med (jfr NJA 1975 s. 385 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 29 november 2013 i mål nr F 10282-12). Den värdegrundande byggrätten ska enligt rättspraxis baseras på maximal byggrätt enligt detaljplan och tomträttsupplåtelse (se t.ex. den sistnämnda domen).

Den av parterna åberopade utredningen visar att den teoretiska byggrätten på fastigheten uppgår till ca 25 000 m² BTA vilket bör vara utgångspunkt vid bedömningen av markvärdet.

Den i tomträttsavtalet angivna skyldigheten för bolaget att hålla badanläggningen öppen året runt för att tillgodose kommuninvånarnas och skolans behov av inomhusbad samt att underhålla anläggningen är av sådan omfattning att den area (2 000 m²) som belöper på denna skäligen bör räknas bort vid bedömningen av markvärdet.

Multiarenan får ses som ett naturligt och värdeskapande komplement till huvudverksamheten. Något skäl för att bedöma värdet av byggrätten för multiarenan lägre än för hotelldelen finns därför inte. Detta påverkas inte av bolagets begränsade skyldigheter enligt tomträttsavtalet avseende denna anläggning.

Fastigheten har en stor teoretisk byggrätt. Den är dock belägen i ett fritidsområde med begränsade möjligheter till god beläggning året runt. Bolaget har också valt att inte utnyttja hela byggrätten. Detta gör att marginalvärdet per m² byggrätt bedöms avta.

Det sagda leder vid en samlad bedömning till att avgälden bör baseras på en yta om 23 000 m² BTA med ett genomsnittligt värde om 1 000 kr per m² vilket är något lägre än vad mark- och miljödomstolen har bedömt. Det råder inte tvist om avgäldsräntans storlek (tre procent). Avgälden för den aktuella perioden ska med dessa utgångspunkter bestämmas till 690 000 kr.

Med denna utgång har kommunen vunnit strax under två tredjedelar av den del av målet som har varit tvistig i båda domstolarna. Yrkad ersättning är skälig. Bolagets skyldighet att ersätta kommunen för rättegångskostnader ska med utgångspunkt från detta bestämmas till de belopp som framgår av domslutet.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast den 2020-01-07

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs och Lars Olsson, referent, tekniska rådet Jan Gustafsson och hovrättsrådet Ulf Wickström.

Föredragande har varit Emilia Sjödahl.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2018-09-17
meddelad i
Vänerns borg

Mål nr F 2423-17

PARTER

Kärande

Tanums kommun
457 81 Tanumshede

Ombud: LJ

Svarande

Handelsbolaget Fritidsanläggningen Tanumstrand, 916835-3549
Tanumstrand
457 95 Grebbestad

Ombud: Advokat MR

SAKEN

Omprövning av tomträttsavgäld för fastigheten X _____

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen fastställer den årliga avgälden för tomträtten till fastigheten X för den avgäldsperiod som började löpa den 1 juli 2018 till 900 000 kr.
2. Handelsbolaget Fritidsanläggningen Tanumstrand ska ersätta Tanums kommun för rättegångskostnader med 121 917 kr jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för denna dom tills betalning sker.

Dok.Id 409255

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänerns borg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se www.vanersborgstingsratt.domstol.se	0521-27 02 80	måndag – fredag 08:00–16:00

BAKGRUND

Tanums kommun är lagfaren ägare till fastigheten X som ligger i Tanumstrand. Fastigheten är upplåten med tomträtt sedan år 1988. Handelsbolaget Fritidsanläggningen Tanumstrand är tomträttshavare. Avgäldsperioderna är på tio år och den senaste löpte ut den 30 juni 2018. Eftersom parterna inte kom överens om avgälden för den period som började den 1 juli 2018 väckte kommunen i juni 2017 talan mot handelsbolaget vid mark- och miljödomstolen för fastställande av ny tomträttsavgäld. Den årliga tomträttsavgälden för perioden den 1 juli 2008 - 30 juni 2018 var 232 000 kr.

YRKANDEN M.M.

Tanums kommun (Kommunen) har yrkat att mark- och miljödomstolen fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten X till 900 000 kr fr.o.m. den 1 juli 2018.

Handelsbolaget Fritidsanläggningen Tanumstrand (Bolaget) har medgett en årlig tomträttsavgäld på 324 000 kr men motsatt sig ett högre belopp.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

PARTERNAS UTVECKLING AV TALAN**Kommunen**

Grunden för talan är att yrkad tomträttsavgäld motsvarar skälig ränta på det uppskattade markvärdet vid värdetidpunkten den 1 juli 2018.

Skälig avgäldsränta, inklusive triangeleffekt, för tioåriga avgäldsperioder är 3,00 procent.

Fastigheten X bildades 1987 och består enligt förrättningshandlingarna av ett markområde om 63 147 m² samt ett vattenområde om 42 300 m², dvs. inalles 105 447 m². Fastigheten är upplåten med tomträtt sedan den 30 juni 1988. Tomträtten är upplåten för att användas i enlighet med byggnadsplan fastställd den 9 april 1986. Tomträttsavgälden har åtminstone för de senaste två avgälds-perioderna, dvs. alltsedan den 1 juli 1998, beräknats utifrån en avgäldsrenta om 5,5 procent. Avgäldsunderlaget har utgjorts av det vid fastställandetidpunkten gällande marktaxeringsvärdet.

Den aktuella tomträttsavgälden fastlades redan två år före den förra omräknings-tidpunkten. Att avgälden då sattes förhållandevis tidigt berodde på att handelsbolaget vid tidpunkten planerade en utbyggnation och ville få bättre underlag till budgetering vid utbyggnaden som anges i en skrivelse till kommunen. Den utbyggnation som avses föregicks av ett detaljplanearbete och innebar en utökning av byggrätten inom tomträttsfastigheten genom att byggrätten ökades med ca 6 000 m² BTA.

Som framgår av 2006 års omregleringsavtal beräknas nu gällande avgäld ur avgäldsunderlaget 4 217 000 kr (marktaxeringsvärde) och avgäldsrentan 5,5 procent. Den detaljplan som medför den utökade byggrätten antogs efter det att detta taxeringsvärde sattes (detaljplanen vann laga kraft den 20 november 2008). I samband med nämnda detaljplaneläggningen togs parallellt med exploateringsavtal ett tilläggsavtal fram där kommunen som markägare godkänner förändringen av fastighetens användning samt en viss korrigering av tomträttsavgälden gjordes. Den förändring av tomträttsavgälden som då gjordes under pågående löptid beräknades genom en schabloniserad beräkningsmodell (med nyckeltalet tomträttsavgäld/byggnadsarea) som utgick ifrån den värdenivå som gällde vid föregående omräkning, dvs. 1997. Kommun vidgår att detta innebär att den tänkta utökade byggrätten i ofullständig grad beaktades i tilläggsavtalet som i detta avseende endast gällde för perioden den 29 maj 2007 - 30 juni 2008. Detta kan dock inte tas som belägg för att den gällande avgälden som började gälla den 1 juli 2008 tagit i beaktande den utökade byggrätt som uppstod först när detaljplanen

vann laga kraft den 20 november 2008. Avgäldsunderlaget utgjordes då av marktaxeringsvärdet som enbart innefattar befintligt markvärde utifrån de förhållanden som rådde vid taxeringstillfället. Eftersom detaljplanen då inte vunnit laga kraft kan marktaxeringsvärdet inte innefatta den utökade byggrätten. Avgäldsunderlaget för den gällande löptiden kan då inte heller ha beaktat den byggrätt som tillkommit senare under löptiden.

Byggrätten för anläggningen är uppdelad på fyra detaljplaner och har utökats i flera detaljplaner under årens lopp. Kommunens bedömning är, utifrån det markägarperspektiv som nu företräds, att områdets byggrätt uttryckt i bruttoarea (BTA) är ca 30 000 m².

Eftersom det finns ett krav på inomhusbad i tomträttsavtalet kan det trots allt vara rimligt att begränsa den areal som används vid beräkningen av avgäldsunderlaget i det aktuella målet. Kommun anser att prövningen i ärendet ska utgå ifrån att byggrätten utgörs av 25 000 m² BTA. Byggrätten avser restaurang, hotell och konferenslokaler.

Nuvarande avgäld är alltså satt utifrån den taxerade byggrätt som gällde t.o.m. den 20 november 2008 och beaktar varken otaxerad byggrätt eller den utökning av byggrätten som uppkommit. Invigning av den nya hotellrumsdelen skedde enligt uppgift 2012. På fastigheten bedrivs idag huvudsakligen hotell, restaurang, spa och konferensverksamhet.

Värderingar och andra utredningar

Kommunen har i två olika värderingsutredningar utförda av NAI Svefa och Fastighetskoll Väst AB redovisat i huvudsak följande:

Köp av mark för hotellanläggningar är generellt mycket begränsat, ortsprisanalysen får därför göras med stöd av försäljningar över stora områden. NAI Svefa hänvisar till tolv försäljningar i västra och södra Sverige som skett sedan år 2008, se nedan:

- På Ångfärjetomten i Helsingborg (centrum, A-läge) har Midroc efter anbud tilldelats en markanvisning avseende ett omstritt projekt. Tomten avser sista etappen i utvecklingen av Norra Hamnen, och ska ge plats för en ny kongress- och hotellanläggning (250 rum och en kapacitet för 1 300 deltagare i kongressdelen, operatör Nordic Choice) och andra kommersiella lokaler samt bostäder och garage. Tomträttsavgälden har baserats på ett pris om 6 500 kronor per kvadratmeter BTA för bostäder respektive 1 000 kronor per kvadratmeter för hotell och konferens. Anläggningen förväntas stå klar 2018.
- Under 2014 sålde en privatperson fastigheten _ i Mölndal utmed E6 till Fastighets AB Ekens för en köpeskilling om 4,6 miljoner kronor. Detaljplanen anger motell ändamål. Byggrätten enligt detaljplanen är cirka 3 000 BTA vilket skulle innebära en köpeskilling om cirka 1 500 kronor per BTA.
- I september 2013 erhöll Skanska en markanvisning inom Malmö fastighet _ (Universitetsholmen, AA-läge vid vatten) avseende 21 700 kvadratmeter BTA för handels-, kultur-, kontor- och hotelländamål ("Studio"). Priset för handel uppgick till cirka 5 300 kr/kvm BTA, kultur cirka 2 650 kr/kvm BTA, kontor cirka 4 070 kr/kvm BTA och hotell cirka 3 170 kr/kvm BTA.
- I februari 2013 erhöll Hotel Malmö Arena AB en markanvisning inom del av Malmö fastighet _ (Hyllie, A-läge) avseende cirka 11 160 kvadratmeter BTA för hotell (möjlighet till viss handel, dessutom finns cirka 2 500 kvadratmeter BTA i källare). Priset uppgick till drygt 1 850 kr/kvm BTA.
- I maj 2012 erhöll Skanska en markanvisning inom Malmö fastighet _ m.fl. (Universitetsholmen, AA-läge) avseende bostäder, hotell, kontor och handel ("Malmö Live"). Byggrätten för kontors- och handelsändamål uppgick till 12 700 kvadratmeter BTA till ett pris om 3 850 kr/kvm BTA. Byggrätten för hotelländamål uppgick till 20 860 kvadratmeter BTA till ett pris om 2 750 kr/kvm BTA. I upplåtelsen ingick även byggrätt för kongressanläggning om 7 850 kvadratmeter BTA som överläts utan ersättning.
- Skanska förvärvade i april 2011 via fastighetsreglering en byggrätt om cirka 12 200 kvm BTA för hotell i Lindholmen Science Park för uppförande av hotell Radisson Blu. Priset uppgick till 24 300 000 kronor efter avdrag för merkostnad för tryckbank och marksanering om totalt 2 700 000 kronor. Köpeskillingen före avdrag för ovanstående merkostnader motsvarar cirka 2 200 kronor per kvadratmeter BTA. Köpeskillingen inkluderade kostnad för gata.
- Fastighets AB Centralposthuset förvärvade genom fastighetsreglering 2010 mark av Göteborgs Stad för tillbyggnad av gamla Posthuset vid Drottningtorget till det som idag är Clarion Hotell Post. Köpeskillingen motsvarar drygt 3 000 kronor per kvadratmeter BTA.
- I maj 2010 erhöll NCC en markanvisning inom Malmö Kaninen 28 (Triangeln, AA-/A-läge) avseende 36 800 kvadratmeter BTA butiker, kontor/hotell och bostäder. Priset för kontor/hotell uppgick till 4 000 kr/kvm BTA. Viss reducering för separering av hissar. Projektet avser en del av vidareutvecklingen av Triangelns köpcentrum.
- I februari 2010 erhöll ENSPI Sweden AB en markanvisning inom Malmö fastighet _ (Mobilia, B-läge) avseende 20 500 kvadratmeter BTA forskning, utbildning, friskvård och hotell. Priset uppgick till 52 000 000 kronor, motsvarande ett genomsnitt om cirka 2 540 kr/kvm BTA. Något projekt har dock ännu inte påbörjats.

- I juni 2008 förvärvade ägaren till restaurang Salt & Sill på Klädesholmen i Tjörns kommun ett vattenområde om 570 kvadratmeter i anslutning till den befintliga restaurangen för ett flytande hotell om två våningar samt väderskyddat soldäck på taket. Hotellet byggdes på flytande pontoner. Byggrätten uppgår till 500 kvadratmeter fördelat på två våningsplan. Köpeskillingen, 500 000 kronor, motsvarar cirka 1 000 kronor per kvadratmeter BTA eller cirka 880 kronor per kvadratmeter vattenområde.
- I februari 2008 ingick Älvstranden Utveckling AB ett köpeavtal med Home Properties avseende en tomt med byggrätt för hotelländamål på Norra Älvstranden i Göteborg, mitt emot Lilla Bommen. Home Properties har för avsikt att i samarbete med Choice Hotels Scandinavia utveckla byggrätten om cirka 12 000 kvadratmeter BTA till ett modernt hotell med cirka 250 rum. Köpeskillingen uppgick till cirka 18 000 000 kronor motsvarande cirka 1 500 kronor per kvadratmeter BTA.
- Det norska bolaget Nötholmen Hotelleindom AS förvärvade i flera steg under perioden 2004-2008 mark för uppförande av Strömstad SPA med 232 rum. Hotellet är beläget vid havet med småbåtshamn på eget vattenområde. Säljare var både privata aktörer och Strömstads kommun. Köpeskillingen motsvarar cirka 1 500 kronor per kvadratmeter BTA.

För att ta hänsyn till prisutvecklingen på byggrätter har de noterade värdena räknats upp från förvärvstidpunkten till dag för värdering med hjälp av SCB:s fastighetsprisindex för hyreshus. Beaktat denna uppräkningsbedömning ovanstående noteringar motsvara mellan cirka 1 000 - 5 000 kr/m² BTA med ett genomsnitt om cirka 2 700 kr/m² BTA.

Sammanlagt bedöms värderingsobjektets (X) marknadsvärde med avseende på dess egenskaper såsom läge och omfattning genom ortsprismetoden till cirka 2 000 – 2 500 kr/m² BTA. Med beaktande av byggrättens storlek (taxerad yta, cirka 16 400 m² BTA motsvarar detta ett totalt värde inom intervallet cirka 32 800 000 - 41 000 000 kr. Värdet av vattenområdet kopplat till småbåtshamn, cirka 25 000 m² bedöms till cirka 150 – 250 kr/m² motsvarande cirka 3 750 000 – 6 250 000 kr. Ortsprismetoden indikerar ett sammanlagt värde för fastigheten om cirka 36 500 000 – 47 000 000 kr.

Fastighetskoll Väst AB har utifrån samma ortsprismaterial som NAI Svefa redovisat ett bedömt marknadsvärde om ca 2 000 kr/m² BTA. Även en avkastningsvärdering genom en exploateringskalkyl har utförts som anger ett byggrättsvärde om 2 100 kr/m² BTA.

Vad gäller marknadsvärdet på vattenområdet framhåller Kommunen att en årsintjäning kopplad enbart till vattenområdet uppgår till ca 2 000 000 kr. Värdet på vattenområdet är dock inte begränsad till en årsintjäning utan vattenområdets värde uppgår till i vart fall 6 000 000 kr.

Markvärdet i kustzonen har genomgått en betydande värdestegring de senaste åren vilket bör avspeglas i avgälden. Det är inte fråga om något lågvärdesområde. Fastighetens markvärde bedöms uppgå till 40 000 000 kr. Värderingen avser marken i oexploaterat skick. För att säkerställa att avgäldsunderlaget inte är felaktigt eller oskäligt högt har det bedömda markvärdet vid beräkning av avgälden reducerats till 75 procent (25 000 m² BTA) vilket ger ett avgäldsunderlag om 30 000 000 kr. Multipliserat med en avgäldsrenta om 3 procent ger det en årlig avgäld om 900 000 kr, (30 000 000 x 0,03).

Vad gäller byggrätten har Kommunen i huvudsak angett följande: Den totala byggrätten inom X är ca 30 000 m² BTA. Även om ordalydelsen i de olika planernas specifikation av användningen varierar något ska tomträttsavgälden beräknas med utgångspunkten att det finns en byggrätt om 25 000 m² BTA för restaurang, hotell och konferenslokaler. Byggrätten fördelar sig på respektive detaljplan enligt tabellen nedan.

Detaljplan	Bruttoarea m ² (BTA)
Byggnadsplan laga kraft 1986-06-11	1 600
Detaljplan laga kraft 1990-06-16	2 400
Detaljplan laga kraft 1996-12-04	18 250
Detaljplan laga kraft 2008-11-20	8 350
Summa	30 600 + vattenområde med viss byggmöjlighet.

Bolaget

Grunden för bestridandet är att det uppskattade markvärdet vid värdetidpunkten inte uppgår till det av Tanums kommun angivna värdet.

Den av kommunen tillämpade avgäldsrentan om 3 procent accepteras.

På den aktuella fastigheten finns en hotellanläggning uppförd med flera byggnader i form av en större hotellbyggnad med hotellrum och reception, badhus och en restaurangdel. Utöver detta finns det sporthall, en flytbrygga med hotellrum, ett annex med hotellrum, restaurangbyggnad samt några mindre byggnader. Hotellbyggnaden är uppförd runt år 1986/87 och övriga byggnader har uppförts i etapper därefter. Verksamheten är mycket säsongsbetonad och kan närmast liknas vid en skidanläggning i fjällen. Intäkterna genereras huvudsakligen av hotellverksamheten koncentrerat till fyra sommarmånader.

Anläggningen ligger lite för långt från de större städerna med Göteborg ca 150 km bort och Oslo ca 170 km bort. Konkurrensen för denna typ av anläggning har ökat markant genom åren. Anläggningen är idag hårt konkurrensutsatt genom ett antal liknande anläggningar längs kusten.

Att som kommunen gjort enbart undanta 5 000 m² BTA för badanläggningen är inte tillräckligt. Badanläggningen genererar inget överskott som kan motivera något markvärde, utan tvärtom. Badanläggningen utgör en belastning som ska återspegla sig negativt på markvärdet för fastigheten utöver de 5 000 m² BTA som kommunen undantagit.

Det är endast omfattningen av befintlig bebyggelse om ca 16 400 m² BTA som ska läggas till grund för beräkningen av avgäldsunderlaget. Den formellt i detaljplanen medgivna byggrätten är inte rimligt anpassad till marknadens behov.

Då det finns få, om ens något, direkt jämförbara försäljningsobjekt är ortspris-metoden svår att tillämpa som enda metod för att försöka fastställa markvärdet. Av detta skäl utgör en intäkts- och kostnadsanalys ett viktigt komplement som underlag för att bedöma markvärdet för fastigheten.

Anläggningen genererar inte ett överskott som motiverar den av kommunen yrkade årsavgälden om 900 000 kr per år. En ökad avgäld med ca 600 000 kr per år skulle påverka verksamheten betydligt. Verksamheten har därmed inte den genomslagskraft på markvärdet som kommunen gör gällande.

Nu aktuell avgäld uppgår till 232 000 kr och fastställdes genom ett ändringsavtal undertecknat den 29 maj 2007 d.v.s. ett drygt år före det att den förra avgäldsperioden löpte ut den 30 juni 2008. I ett tilläggsavtal undertecknat av kommunen samma dag den 29 maj 2007, höjdes avgälden under pågående löptid från 176 861 kr till 216 000 kr i anledning av den utökade byggrätt som den nya planen, då under utarbetande, medgav. I den rådande avgälden har sålunda den utökade byggrätten redan beaktats genom tilläggsavtalet.

Värderingar

Bolaget har i två olika värderingsutredningar utförda av CBRE Sweden AB och CB, Forum Fastighetsekonomi AB, redovisat i huvudsak följande:

CBRE anger att en ortsprisundersökning har genomförts vad avser köp av byggrätter för hotell. Då hotelletableringar ofta genomförs genom konvertering av lokaler/utveckling där bolaget själv är med och tar fram detaljplanen finns det få byggrättspriser att gå på, eftersom det vanligen inte finns en detaljplan som fastställer den totala byggrättsytan inför försäljning. Uppgifter om genomförda transaktioner gällande hotellbyggrätter är därmed begränsade och försäljningar inom hela landet har därför undersökts. I syfte att erhålla så stort antal köp som möjligt har också tidsperioden för undersökningen satts till ett relativt omfattande tidsspann, transaktioner från och med 2010 har därför undersökts

- Den senaste transaktionen ägde rum i Bromma där ICA Fastigheter via dotterbolag köpte en byggrätt belägen precis invid Bromma Flygplats om totalt 45 000 kvm LOA. Byggrätten innehåller cirka 45 000 LOA för handel och hotell. Hotelldelen ska placeras ovanpå handelsdelen och planeras för cirka 240 rum om totalt cirka 10 000 kvm, inklusive restaurang och lobby. Uppräknat med en faktor om 1,2 bedöms byggrättsvärdet till cirka 2 400 kr/kvm BTA.

- I juni 2015 köpte IKEA hotellbyggrätter vid Vintrie Park i Hyllie av Malmö Stad. Vintrie Park ligger i anslutning till IKEA varuhuset som är en del av Hyllie utbyggnadsområde. Priset för byggrätten uppgick till 3 160 kr/kvm BTA, vilket också var priset för tomtarealen.
- I december 2013 sålde Stockholms Läns Landsting fastigheten _ till Smebab Hagaplan AB för ett pris om cirka 4 900 kr/kvm BTA. Fastigheten kommer att bli ett privatägt kommersiellt drivet hotell med cirka 220 rum. Fastigheten kommer även att inrymma kontorslokaler, varför köpeskillingen inte avser ett rent köp avseende hotellbyggrätter. I oktober 2013 fattade landstingsfullmäktige beslut om att inte själva bygga ett patienthotell, utan i stället låta en utomstående aktör ges möjlighet att bygga ett hotell, varför landstinget kan hyra så många hotellrum som behövs för patienter. Hotellet kan då användas för patienter och anhöriga, men även vara öppet för allmänheten. Användningen av hotellet är därmed inte helt jämförbar med värderingsobjektet som avser ett turism/fritidshotell.
- 2010 förvärvade Skanska en byggrätt av Älvstranden Utveckling. Transaktionen avser ett objekt i Göteborg, fastigheten _, vilken idag är bebyggd med Radisson Blue Riverside Hotel Gothenburg. Skanska köpte byggrätten för fastigheten till ett pris om cirka 2 200 kr/kvm ljus BTA. I överenskommelsen ingick dock också vissa andra åtaganden för exploatören, vilket enligt uppgift skall ha påverkat priset. Fastighetsmarknaden har allt sedan 2010 generellt sett genomgått en stark utveckling inom alla olika segment, varför prisnivån för byggrätten konstateras vara på en relativt låg nivå i jämförelse med vad byggrätten skulle kunna tänkas kommuniceras för idag. Enligt uppgift bedöms motsvarande byggrättsvärde idag vara cirka 2 till 3 gånger högre.
- Under 2010 köpte Skanska tomtmark för bebyggelse av Malmö Live i centrala Malmö. Transaktionen avsåg byggrätter för både hotell och kongressanläggning där köparen också åtog sig att bygga kongressanläggning. Priset per kvm BTA är inte känt, däremot låg det totala priset på 50 miljoner kr för tomtmarken.
- CBRE har kännedom om en affär som ännu inte är genomförd, men som diskuteras gällande hotellbyggrätter i nordöstra Göteborg, i Gamlestaden. Det är Göteborgs stad som säljer marken och enligt uppgift är förhoppningen att få ett pris om 1 800 - 2 000 kr/kvm BTA. Det kan kommenteras att byggrätten gäller i ett ännu oprövat läge, varför det är svårare att få tag på en etablerad aktör med viljan att bedriva hotellet. Likaså ligger det ett gestaltungsprogram som belastar fastigheten, vilken försvårar bebyggelsen/användningen av marken på ett effektivt sätt.
- Eftersom värderingsobjektet avser ett hotell vilket främst inriktar sig till turister, beläget utmed kusten, är det inget av de redovisade objekten i listan som är helt jämförbar. Generellt sett bedöms hotellverksamheten i Grebbestad som sämre än jämförelseobjekten. Verksamheten är beroende av besöksfrekvensen under två månader per år, med tanke på läget.

Vad gäller byggrättsvärdet för badhus har CBRE funnit två försäljningar av badhusprojekt. Dessa är:

- Under 2015 köpte Sollefteå kommun fastigheten _ från Vasallen Sollefteå AB. Köpeskillingen uppgick till 1,1 miljoner kr för totalt 9 689 kvm landareal, motsvarande 113 kr/kvm. Ett badhus på 2 000 kvm BTA byggdes på marken, vilket ger ett pris om cirka 550 kr/kvm BTA.

- Under Q3 2016 sålde Järfälla kommun fastigheten _ till Tagebad AB, vilka kommer finansiera, bygga och bedriva det nya badhuset. Avtalet anger att kommunen kommer betala en årlig kompensation om 23,1 miljoner kr till bolaget; detta avser kompensation för de delar av byggnaden där simbassängerna är belägna, vilka anses tillhöra kommunens intresse. Kommunen står dessutom som garant för den övervägande delen av investeringen i fastigheten. Köpeskillingen uppgick till 2 miljoner kr för en tomtareal om 5 400 kvm, motsvarande cirka 370 kr/kvm land.

CBRE har även utfört en avkastningsvärdering genom en exploateringskalkyl som anger ett byggrättsvärde om 1 300 kr/m² BTA.

CBRE:s slutliga bedömning av byggrättsvärdet vid värdetidpunkten 21 augusti 2017 är att det uppgår till 1 500 kr/m² BTA för hotell (9 150 m² BTA) och 150 kr/m² BTA för multiarenan (2 250 m² BTA) och badanläggningen (2 000 m² BTA). I byggrättsvärdet på 1 500 kr/m² BTA har hänsyn tagits till de positiva effekter som skapas genom rekreationsområden och anläggningar så som marina, badhus, multiarena och övrig natur i närheten av hotellet. Det genomsnittliga byggrättsvärdet för fastigheten uppgår då till 1 072 kr/m² BTA. Bedömt marknadsvärde för fastigheten är 14 362 000 kr.

En grov bedömning kan även göras utifrån fastighetstaxeringens riktvärde för lokaler i området. Riktvärdet för lokaler i värderingsobjektets värdeområde är 1 300 kr/m² BTA. Riktvärdet ska utgöra 75 procent av marknadsvärdet vid taxeringens värdetidpunkt vilket är två år före taxeringsåret vilket i detta fall blir år 2014. Riktvärdenivån avser en tomt med en gällande byggrätt för "lokaler". I riktvärdet ingår samtliga anläggnings- och anslutningsavgifter samt all markberedning till vad som motsvarar komplett färdigställd tomtmark. Detta till skillnad från den aktuella tomtmarken som ska värderas som "rå tomtmark" det vill säga exklusive anslutningsavgifter och markanläggningar. Vid taxering av ej färdigställd tomtmark samt med avsaknad av anslutningar för bland annat vatten och avlopp ska justering för detta göras. Det justerade riktvärdet blir i det aktuella fallet 910 kr/m² BTA. Prisutvecklingen från halvårsskiftet 2014 till idag bedöms till omkring 20 procent. Uppräknat till marknadsvärdenivå samt med korrigering för prisutvecklingen motsvarar detta 1 456 kr/m² BTA. Multihallen är taxerad som en industribyggnad. Genom samma härledning som ovan fås ett riktvärde på 115 kr/m²

TA (TA=Tomtareal). Eftersom värderingsobjektet består av ett hotell samt en multihall kan det inte jämföras helt med riktvärdet. Hotell är inte helt jämförbart med "lokaler" och på samma sätt är en multihall inte helt jämförbart med "industri". Värdeuträkningen är väldigt teoretisk och bör snarare ses som ett stöd i den sammantagna värdebedömningen.

Forum Fastighetsekonomi AB har utifrån erhållet underlag i form av utlåtande upprättade av Svefa och CBRE samt med stöd av kompletterande jämförelseköp gjort en annan bedömning än CBRE av avgäldsunderlaget/markvärdet för X.

En enkel exploateringskalkyl visar att det inte ges utrymme för något markvärde. Förenklat kan således påstås att värdet av en helt nyproducerad hotellanläggning (inkl. bad- och sporthall) inte överstiger dess produktionskostnad. Utrymme för eventuellt vinstkrav eller projektrisk finns inte. Något markvärde kan således inte motiveras utifrån detta synsätt.

Beträffande gjorda markförvärv känner han till ett par sena markanvisningar, inom Uddevalla och Vellinge som skett under 2017 och som inte åberopats av Svefa eller CBRE. Uddevalla kommun meddelade en markanvisning i början av 2017 för en hotellbyggrätt inom fastighet __, Uddevalla. Byggrätten utgör 15 000 m² BTA och priset sattes till 417 kr/m² tomtarea. Tomten avses bli ca 20 000 - 25 000 m². Priset motsvarar då ca 550 - 700 kr/m² BTA. I en markanvisningstävling under 2017 har Vellinge kommun upplåtit mark för hotell i Höllviken. Byggrätten uppgår till ca 2 700 m² BTA och priset uppgick till 1 000 kr/m² BTA. Markanvisningarna indikerar låga markvärden för hotellanvändning och har lägen som inte kan anses centrala eller allmänt sett välbelägna, till skillnad från merparten av de av CBRE och Svefa åberopade objekten.

Genomförda marköverlåtelse och markanvisningar ger ett visst stöd för uppfattningen att markvärdet för hotellanläggningen är att söka på nivån något under 1 000 kr/m² BTA. Vid ett antaget byggrättsvärde om 900 kr/m² BTA för

hotelldelen inklusive byggrätten om ca 500 m² erhålls ett markvärde om 8 200 000 kr (9 150 x 900). Om CBRE:s bedömning av byggrättsvärdet för multihall och badanläggning (totalt 4 250 kvm BTA) om 150 kr/kvm BTA godtas erhålls ett totalt markvärde på ca 8 800 000 kr. Utöver ifrågavarande byggrätt för hotell m.m. finns ett tillhörande vattenområde som utgör ca 25 000 kvm (enl Svefa) och som kan hänföras till småbåtshamnen i anslutning till hotellanläggningen. Värdet av vattenområdet är svårbedömt. Givet kommunens egen "taxa" om 80 kr/m² vattenområde för upplåtelse av vattenområde för båtplatser m.m. erhålls ett delvärde om 2 000 000 kr. Exploateringskalkylen (som inte ger utrymme för något markvärde) inkluderar en budgeterad intäkt/omsättning 2018 om ca 1 800 000 kr för hamnen. Exploateringskalkylen ger inte stöd för annat än jämförelsevis låga markvärden. Det totala markvärdet/avgäldsunderlaget kan bedömas till ca 10 800 000 kr.

Förekomsten och dispositionen av vattenområdet bidrar inte tillräckligt för att motivera något särskilt markvärde, även om förekomst av vattenområde torde medföra ett visst mervärde för verksamheten i övrigt. Givet en arrendeavgift enligt kommunens taxa om motsvarande 2 000 000 kr (80 kr/kvm vattenområde, 25 000 kvm vattenområde) och en motsvarande intäkt på ca 1 800 000 kr i enlighet med bolagets budget för 2018, innebär att något positivt netto inte erhålls. Ett särskilt markvärde för vattenområdet kan således svårligen motiveras utifrån en intäkt/kostnadsanalys.

Den byggrätt som ska ligga till grund för beräkning av avgäldsunderlaget är omfattningen av befintlig bebyggelse om ca 16 400 m² BTA. Både Svefa och CBRE utgår ifrån den befintliga byggrätten i sina markvärdebedömningar. Det torde vara uppenbart att den formellt enligt detaljplan medgivna byggrätten inte är rimligt anpassad till marknadens behov. Således torde det finnas en till marknaden relaterad anledning till att den formella byggrätten inte utnyttjats fullt ut.

BEVISNING

Parterna har åberopat skriftlig bevisning, främst i form av värdeutlåtanden. Kommunen har även åberopat en sammanställning av byggrätten för de olika detaljplanerna.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har avgjort målet utan huvudförhandling sedan parterna har beretts tillfälle att slutföra sin talan.

Rättsliga utgångspunkter

Vid omprövning av tomträttsavgäld ska domstolen enligt bestämmelserna i 13 kap. 11 § jordabalken bestämma avgälden för den kommande perioden på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen. Vid bedömning av markvärdet ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och till de närmare föreskrifter som ska tillämpas ifråga om fastighetens användning och bebyggelse.

Det innebär vid sådan omprövning som nu är ifråga att bedömningen ska ske utan hänsyn till den bebyggelse som finns på området men med beaktande av innehållet i tomträttsavtalet, gällande detaljplan samt de investeringar i vatten och avlopp samt normala markanläggningar som anlagts av tomträttsinnehavaren. Detta innebär att det pris som ska sökas är det som marknaden är beredd att betala för fastigheten i avröjt skick dock med de begränsningar som är inskrivna i tomträttsavtalet. Värdetidpunkt är härvid den 1 juli 2018.

Tomträttsavtalet

X bildades genom avstyckning i januari 1987. Kommunen upplät fastigheten med tomträtt till Bolaget den 30 juni 1988. Av tomträttsavtalet framgår bl.a. att speciella byggnader och anordningar på fastigheten såsom inomhusbad med

därtill hörande utrymmen, restaurang, hotell, vandrarhem, gästhamn, tennisplaner, fotbollsplaner och dylikt, ska vara öppna för allmänheten och får inte endast tillgodose panträttshavarens behov. Till övriga delar av fastigheten såsom vägar, gångytor, parkområden, grönområden, utebadplats, bryggdäck och dylikt ska allmänheten äga fritt tillträde utan avgift. Vidare ska inomhusbadanläggningens öppethållande tillgodose kommuninvånarnas behov av inomhusbad hela året. Under skoltid ska skolans behov tillgodoses. Den av tomträttshavaren uppförda hamnläggningen med bryggor utgör gästhamn för det rörliga båtlivet. Dock får tomträttshavaren utan kommunens hörande hyra ut 50 båtplatser inom gästhamnen för fast bruk till enskilda båtägare.

Med den verksamhet som bedrivs på tomträten faller det sig enligt domstolens mening naturligt att anläggningen ska vara öppen för allmänheten. Detta kan inte ses som en belastning för Bolaget. Det som dock kan vara en viss belastning är att inomhusbadanläggningens öppethållande ska tillgodose kommuninvånarnas behov av inomhusbad hela året samt att under skoltid skolans behov ska tillgodoses.

Byggrättens storlek

Kommunens utredning visar att detaljplanerna sammanlagt innehåller en byggrätt om 30 600 m² BTA. Bolaget gör gällande att värdebedömningen ska utgå från befintlig bebyggelse om 16 400 m² BTA.

Då Bolaget varit tomträtsinnehavare i vart fall då de tre sista detaljplanerna antagits måste det antas att dessa planer har tagits fram utifrån det intresse och behov som tomträttshavaren haft för att utveckla rörelsen på tomträten. Det är detaljplanens möjliga byggrätt som skapar värdet på marken. Att Bolaget inte i dag byggt ut enligt tillåten byggrätt påverkar inte detta. Det finns heller ingen utredning i målet som visar att detaljplanerna i sig inte medger den av kommunen uppgivna byggrätten. Det är den byggrätt som planerna medger som ska läggas till grund för bedömningen av markens värde (avgäldsunderlaget).

Byggrättens värde

Mark- och miljödomstolen noterar inledningsvis att i första hand bör ortsprismetoden användas medan de andra metoderna kan ses som stöd och rimlighetskontroll i de fall ortsprismetoden på grund av bristande underlag har en låg noggrannhet.

Kommunen har genom sina utredningar angett byggrättens värde till mellan 2 000 och 2 700 kr/m² BTA.

CBRE:s slutliga bedömning av byggrättsvärdet vid värdetidpunkten 21 augusti 2017 är att det uppgår till 1 500 kr/m² BTA för hotell och 150 kr/m² BTA för multiarenan och badanläggningen.

CB vid Forum Fastighetsekonomi AB har antagit att byggrättsvärdet är 900 kr/m² BTA för hotelldelen och 150 kr/m² BTA för multihall och badanläggning. Därutöver värderas vattenområdet till 2 000 000 kr.

Vad gäller badanläggningen och multihallen utgör dessa anläggningar enligt domstolens mening ett komplement till hotell, restaurang och konferensverksamheten. Det saknas därför skäl att bryta ut dessa delar och särskilt bedöma ett byggrättsvärde för dessa.

Kommunen har bl.a. på grund av krav på inomhusbad samt för att säkerställa att avgäldsunderlaget inte är felaktigt eller oskäligt högt beräknat markvärdet utifrån en byggrätt om 25 000 m² BTA och ett avgäldsunderlag om 30 000 000 kr. Det innebär vidare att kommunens avgäldsunderlag utgår från ett byggrättsvärde om 1 200 kr/m² BTA.

Avgäld

Om avgäldsräntans storlek råder ingen tvist.

Med beaktande av att Kommunen i sin beräkning har reducerat den möjliga byggrätten bl.a. med hänsyn till innehållet i tomträttsavtalet samt att avgäldsunderlaget även omfattar värdet av vattenområdet så är byggrättsvärdet om 1 200 kr/m² BTA väl i nivå med de olika utredningar som har åberopats i målet. Mark- och miljödomstolen finner därför att käromålet fullt ut ska vinna bifall innebärande att den yrkade årliga tomträttsavgälden om 900 000 kr ska fastställas.

Mark- och miljödomstolen bedömer att den nya tomträttsavgälden inte äventyrar panträttshavarnas säkerhet.

Rättegångskostnader

En part som tappar målet ska enligt 18 kap. 1 § rättegångsbalken ersätta motpartens rättegångskostnad om inte annat är stadgat. Med målets utgång är Bolaget tappande part och ska därmed ersätta Kommunen för rättegångskostnader. Yrkat belopp om 121 917 kr exklusive mervärdesskatt är skäligt.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (DV 425)

Överklagande senast den 8 oktober 2018.

Stefan Mattsson

Sören Karlsson

Göran Carlsson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Stefan Mattsson, ordförande, de tekniska råden Sören Karlsson och Göran Carlsson samt den särskilda ledamoten Per Rexion.



SVERIGES DOMSTOLAR

ANVISNING FÖR HUR MAN ÖVERKLAGAR - DOM I MÅL DÄR MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN ÄR FÖRSTA INSTANS

Den som vill överklaga mark- och miljödomstolens dom ska göra detta skriftligen. **Skrivelsen ska skickas eller lämnas till mark- och miljödomstolen.** Överklagandet prövas av Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt.

Överklagandet ska ha kommit in till mark- och miljödomstolen **inom tre veckor** från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

Har ena parten överklagat domen i rätt tid, får också motparten överklaga domen (s.k. **anslutningsöverklagande**) även om den vanliga tiden för överklagande har gått ut. Överklagandet ska också i detta fall skickas eller lämnas till mark- och miljödomstolen och det måste ha kommit in till mark- och miljödomstolen **inom en vecka** från den i domen angivna sista dagen för överklagande. Om det första överklagandet återkallas eller förfaller kan inte heller anslutningsöverklagandet prövas.

För att ett överklagande ska kunna tas upp krävs att Mark- och miljööverdomstolen lämnar **prövningstillstånd**. Det görs om:

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står mark- och miljödomstolens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till Mark- och miljööverdomstolen varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om:

1. den dom som överklagas med angivande av mark- och miljödomstolens namn samt datum för domen och målnummer,
2. den ändring av mark- och miljödomstolens dom som klaganden vill få till stånd,
3. grunderna (skälen) för överklagandet och i vilket avseende mark- och miljödomstolens domskäl enligt klagandens mening är oriktiga,
4. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
5. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Har en omständighet eller ett bevis som åberopas i Mark- och miljööverdomstolen inte lagts fram tidigare, ska klaganden förklara anledningen till omständigheten eller beviset inte åberopats i mark- och miljödomstolen. **Skriftliga bevis** som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet. Vill klaganden att det ska hållas ett förnyat förhör eller en förnyad syn på stället, ska han eller hon ange det och skälen till detta. Klaganden ska också ange om han eller hon vill att motparten ska infinna sig personligen vid huvudförhandling i Mark- och miljööverdomstolen.

Skrivelsen ska vara undertecknad av klaganden eller hans/hennes ombud.

Om ni tidigare informerats om att **förenklad delgivning** kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.

Ytterligare upplysningar lämnas av mark- och miljödomstolen. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.



Hur man överklagar Mark- och miljööverdomstolens avgörande

Den som vill överklaga Mark- och miljööverdomstolens avgörande ska göra det genom att skriva till Högsta domstolen. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till Mark- och miljööverdomstolen.

Senaste tid för att överklaga

Överklagandet ska ha kommit in till Mark- och miljööverdomstolen senast den dag som anges i slutet av Mark- och miljööverdomstolens avgörande.

Beslut om häktning, restriktioner enligt 24 kap. 5 a § rättegångsbalken eller reseförbud får överklagas utan tidsbegränsning.

Om överklagandet har kommit in i rätt tid, skickar Mark- och miljööverdomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Högsta domstolen.

Prövningstillstånd i Högsta domstolen

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska pröva ett överklagande. Högsta domstolen får meddela prövningsstillstånd endast om

1. det är av vikt för ledning av rätts-tillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen eller om
2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, så som att det finns grund för resning, att domvilla förekommit eller att målets utgång i Mark- och

miljööverdomstolen uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

Överklagandets innehåll

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. klagandens namn, adress och telefonnummer,
2. det avgörande som överklagas (domstolens namn och avdelning samt dag för avgörandet och målnummer),
3. den ändring i avgörandet som klaganden begär,
4. de skäl som klaganden vill ange för att avgörandet ska ändras,
5. de skäl som klaganden vill ange för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som klaganden åberopar och vad som ska bevisas med varje bevis.

Förenklad delgivning

Om målet överklagas kan Högsta domstolen använda förenklad delgivning vid utskick av handlingar i målet, under förutsättning att mottagaren där eller i någon tidigare instans har fått information om sådan delgivning.

Mer information

För information om rättegången i Högsta domstolen, se www.hogstodomstolen.se